



**UNIEK APPARTEMENT MET ADEMBENEMEND UITZICHT  
'S-HERTOGENBOSCH, OVIDIUSLAAN 49**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning circa: 325 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 104 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1973

Energie label: D

- ✓ Standleiding is vervangen in 2023;
- ✓ Verwarming middels blokverwarming;
- ✓ Bijdrage V.v.E. € 328,10 en € 173,90 stookkosten per maand;
- ✓ Twee balkons: op zowel het Oosten als het Westen.



## WELKOM AAN DE OVIDIUSLAAN 49 TE 'S-HERTOGENBOSCH

---

Met trots presenteren wij dit prachtige hoekappartement op de bovenste (13e) etage. Met twee balkons heeft het een penthouse-achtige uitstraling. Vanaf de dertiende verdieping geniet je van werkelijk schitterende vergezichten over de Zuiderplas/Pettelaarseplas, de sfeervolle skyline van het stadscentrum met bezienswaardigheden zoals de St.-Janskathedraal, en het groene natuurgebied 'Het Bossche Broek'.

De locatie van dit appartement is niet alleen visueel aantrekkelijk, maar ook praktisch. Gunstig gesitueerd op korte afstand van de snelweg (A2 - afslag 22 Sint-Michielsgestel) en met de stadsbus van en naar het centrum/station praktisch voor de deur, biedt dit thuis een perfecte combinatie van rust en bereikbaarheid.







## 13E VERDIEPING

De hal voor de woning deelt u slechts met één buur. Na de voordeur betreedt u de hal met een gastentoilet met fonteyntje en de eerste kleine badkamer welke is voorzien van een douche en wastafel. De ruime en lichte woonkamer (ca. 37m<sup>2</sup>) is een oase van rust met een adembenemend uitzicht. Er is een deur naar het balkon aan de westzijde.

De keuken is voorzien van voldoende kastruimte en diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser, oven en koelkast. Tevens vindt u in de keuken de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Een loopdeur biedt toegang tot het balkon en de extra bergkast op het balkon.















## SLAAPKAMERS EN BADKAMERS

De hoofdslaapkamer is uitgerust met een vaste kast en hier geniet u van een eigen badkamer-en-suite met ligbad, wastafel en toilet. Een raam zorgt voor natuurlijk licht in de badkamer. De twee overige slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de hal. Vanuit de kleinste slaapkamer is het balkon aan de oost zijde bereikbaar. Door de ligging op de 13e verdieping en de twee balkons heeft u uitzicht naar het oosten en naar het westen, dus nagenoeg de hele dag zon!









# WONEN IN 'S-HERTOGENBOSCH - ZUID



## ZUID

Kenmerkend voor de wijk is het vele groen, het prettige leefklimaat en de goede bereikbaarheid.

Zuid ligt op zeer korte afstand van de karakteristieke Bossche binnenstad en je loopt zo het Zuiderpark of natuurgebied 'Het Bossche Broek' in. In Zuid vind je de rust en ruimte om eindeloos te genieten van de natuur, terwijl de gezellige dynamiek van de hoofdstad van Noord-Brabant altijd bereikbaar is. Op Zuid vind je gegarandeerd het beste van twee werelden.

De dagelijkse boodschappen haal je gemakkelijk bij het winkelcentrum iets verder!



# PLATTEGROND APPARTEMENT

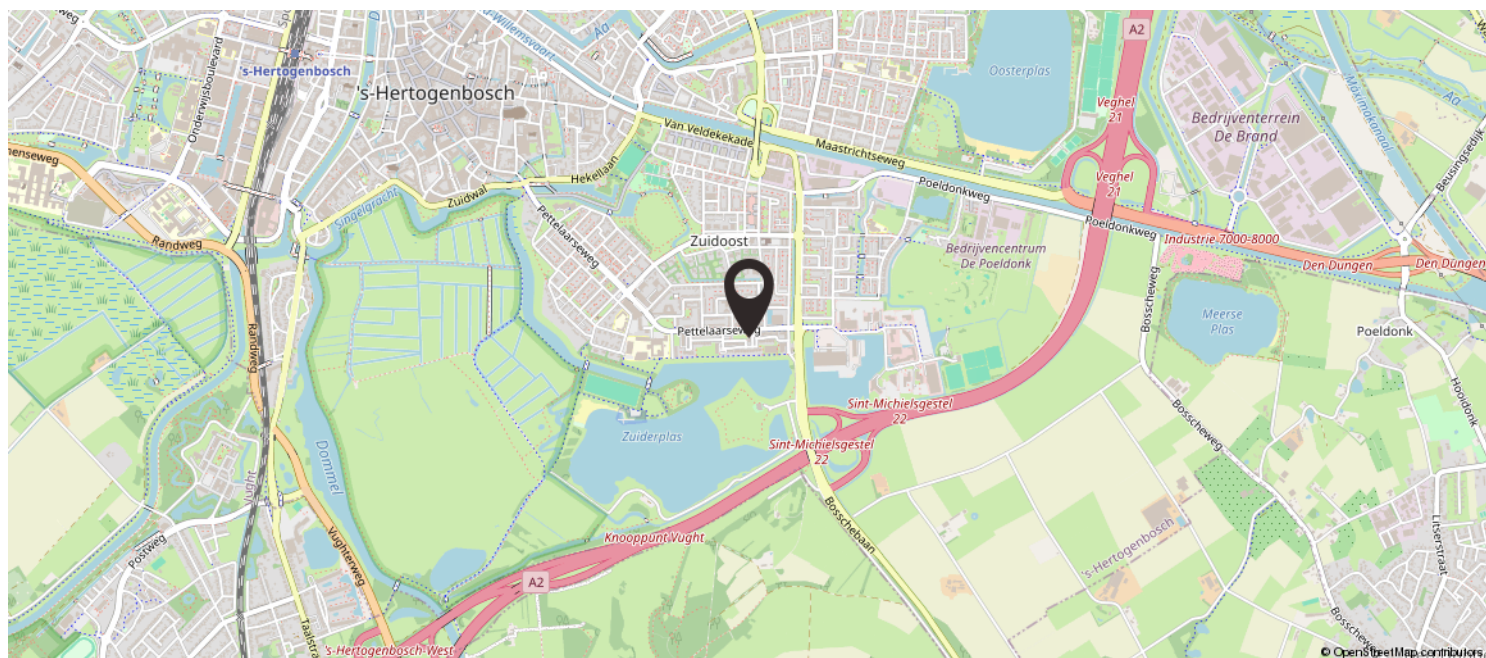
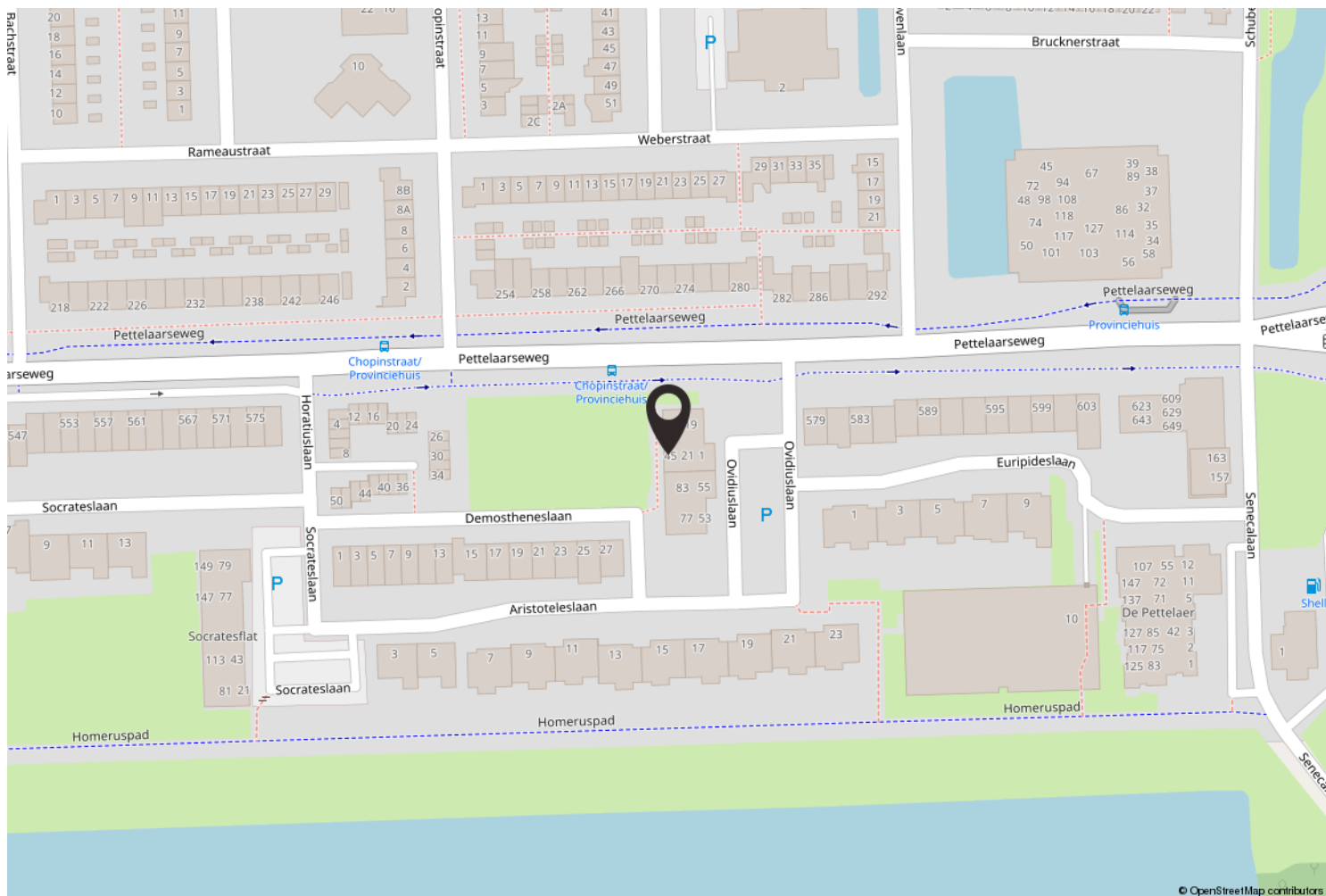


## Appartement Ovidiuslaan 49, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur  |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                             |               |          |              |
| - slaapkamer tweemaal   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                        |               |          |              |
| - gordijnrails  | X             |          |              |
| - gordijnen   | X             |          |              |
| - overgordijnen   | X             |          |              |
| - vitrages  | X             |          |              |
| - rolgordijnen  | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                      | X             |          |              |
| - zonneschermen   | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |
| - vloerbedekking  | X             |          |              |
| Woning - Keuken   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                    |               |          |              |
|   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                             |               |          |              |
| - kookplaat   | X             |          |              |
| - afzuigkap   | X             |          |              |
| - oven  | X             |          |              |
| - koelkast  | X             |          |              |
| - vriezer   | X             |          |              |
| - vaatwasser  | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Rookmelders                                     | X             |          |              |
| Screens   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X             |          |              |

# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerogerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

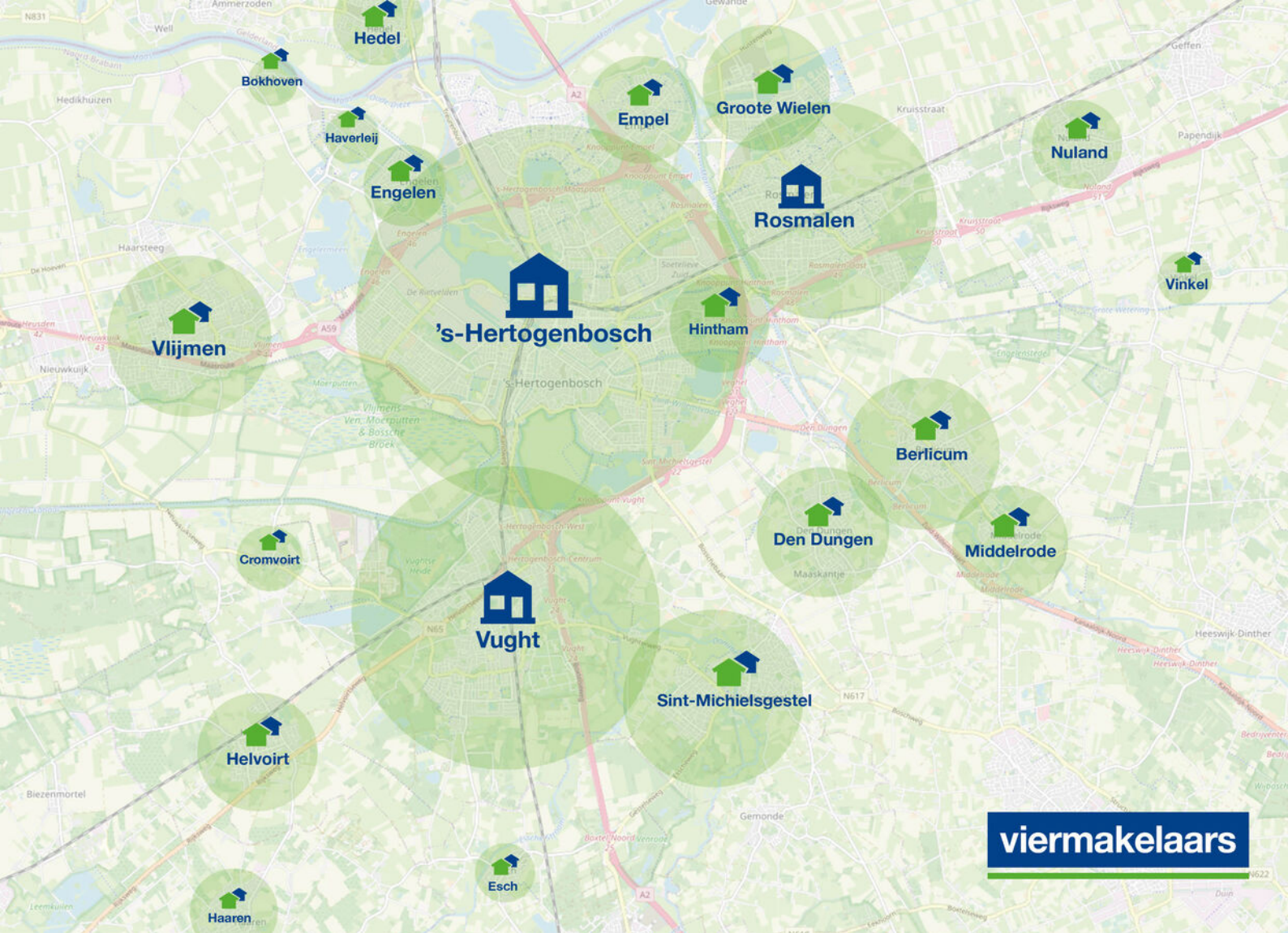


## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden.

De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## ROMPERTDREEF 28

Geschreven maart 2024

Het contact en de besprekingen rondom de verkoop waren zeer positief. Een duidelijke onderbouwing van wat het huis zou gaan opbrengen. Ook de bezichtigingen werden prima door gecommuniceerd en achteraf duidelijk doorgesproken.

8

## HOOGSTRAAT 12

Geschreven maart 2024

Niet de eerste keer bij Viermakelaars. We kennen Bram de Backer inmiddels al best een tijd en het is altijd weer heerlijk met hem te 'werken'. Hij heeft veel kennis, is een goede adviseur en voor ons de beste makelaar. Daarnaast is hij als persoon ook nog eens top! Ik raad Bram en Viermakelaars iedereen aan. Volgende keer (als die er is) zeker weer!

10

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

